

ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด

พ.ศ. ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๔๕”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ดพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน การผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด จะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม

หมวด ๑

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๕ แผนผังการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๕.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะหรือสภาพบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง

หรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง ตามกฎหมาย

ว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ.....” (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)

๕.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อของเอกสารสิทธิที่ดินที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ติดต่อกับ

ที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) รายละเอียดของที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่บริเวณ

การจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

กรณีเส้นทางเข้า - ออก มีภาระจำยอม หรือได้มาโดยประการอื่น
ก็ให้แสดงรายละเอียดไว้ด้วย

๕.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่าย โดยให้ระบุ
ประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค และบริการ
สาธารณะ

(๓) การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินต่างประเภทการใช้ที่ดิน
ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้องและ
ให้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องปรับปรุงและอนุญาตให้ใช้เป็นที่พักจอดรถ
หรือเพื่อการใช้ประโยชน์อื่นใด

๕.๔ แผนผังและแบบก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
ได้แก่ แผนผังและแบบก่อสร้างที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการ
สาธารณะที่จะจัดให้มี ดังนี้

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและทางเท้า

(๖) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพ
หลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว และจะต้องจัดทำบนกระดาษมาตรฐาน A1 โดยให้มุม

ด้านล่างข้างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่เป็นบริเวณการจัดสรรที่ดินมีขนาดใหญ่) ชื่อโครงการ ชื่อ และที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๖ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

๖.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาต)

๖.๒ หลักฐานการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๖.๓ ในกรณีจัดระบบประปาที่ให้บริการของการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่า สามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทาน ให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

๖.๔ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร การกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณ ทั้งส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๖.๕ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่า และหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จะจำหน่ายโดยวิธีชำระเป็นเงินสดหรือเงินผ่อนส่งเป็นงวดตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถ เลือกได้ กรณีจำหน่ายเป็นเงินผ่อนส่งเป็นงวดตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อเลือกได้ ให้ผู้จัดสรร จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เชื่อถือได้บริการให้แก่ผู้ซื้อในอัตราดอกเบี้ยตามที่ กฎหมายกำหนด

๖.๖ วิธีการในการบำรุงรักษาและการบริการสิ่งสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ

๖.๗ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๖.๘ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อย ที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สินและ ขนบธรรมเนียมประเพณี (ถ้ามี)

๖.๙ ให้กำหนดมาตรการแก้ไขหรือป้องกันภัยธรรมชาติ เช่น ปัญหาน้ำท่วม หรือการพังทลายของดิน ฯลฯ

หมวด ๒

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๓ ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๓.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายไม่เกิน ๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๕ ไร่

๗.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐๐ - ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๕ - ๑๐๐ ไร่

๗.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

ข้อ ๘ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

๘.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว

(๑) ความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา

(๒) หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดตาม (๑) ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า ๒.๐๐ เมตร และหรือให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) หรือพระราชบัญญัติปกครองท้องถิ่น ฯ

๘.๒ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด

(๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร และ

(๒) เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๐๐ เมตร

๘.๓ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว

(๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และ

(๒) เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ตัวอาคารด้านหน้าต้องห่างจากแนวเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

และด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า ๒.๐๐ เมตร

๘.๔ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารพาณิชย์

(๑) ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และ

(๒) เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า ๒.๐๐ เมตร

ข้อ ๕ การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หมวด ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๐ การกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล

การกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล การจัดการให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจาก
ขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติเช่นว่านั้น ให้ผู้ขอ
อนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะ
สิ่งปฏิกูลเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาตามความเหมาะสม

หมวด ๔

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๑ ระบบการระบายน้ำ

๑๑.๑ การระบายโดยระบบท่อและรางระบายน้ำที่ออกแบบเป็นระบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชา

๑๑.๒ ทางเดินของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องพอเพียงโดยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง และจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีที่ต้องได้รับอนุญาต)

๑๑.๓ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ ๕ ปี หรือนานกว่าของท้องที่นั้น และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๘๕ ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

(๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร

๑๑.๔ ระบบการระบายน้ำ ต้องประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำรวม (ที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้)

(๒) รางระบายน้ำ

(๓) บ่อพักท่อระบายน้ำที่รับน้ำฝนจากถนนและรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม)

(๔) บ่อตรวจสอบการระบายน้ำ

(๕) บ่อพักน้ำเสีย

(๖) ระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี)

(๗) บ่อตรวจสอบน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย

(๘) บ่อตรวจสอบน้ำทิ้งรวมของโครงการ

(๙) ระบบการผันน้ำฝนส่วนเกิน (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม)

(๑๐) บริเวณรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำและจากระบบการบำบัดน้ำเสีย

๑๑.๕ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบเข้ากับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๑) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ระบบการระบายน้ำต่อวินาที

(๒) ขนาดท่อระบายน้ำแต่ละบริเวณ

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ พร้อมบ่อพัก
ทุกระยะ ๑๒ เมตร และบริเวณทางแยกทุกทางแยก

(๔) ความลึกของท้องท่อระบายน้ำ

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ

(๖) ประเภทวัสดุที่ใช้ทำท่อระบายน้ำ

รายการทั้งหมดนี้ต้องแสดงให้เห็นปรากฏในแผนผังการระบายน้ำ
ที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม สอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่
สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้
โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม
ควบคุม

๑๑.๖ เงื่อนไขต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำ
และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็ก
ที่สุดไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีระบบการระบายน้ำเสียแยกจากระบบ
ระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสีย
และน้ำฝนได้

ข. รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำต้องต่อเนื่อง
กันไปตลอดทั้งระบบและมีระดับความลาดเอียง ดังนี้

ก. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องไม่
ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐

ข. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางเกินกว่า ๔๐ เซนติเมตร
ต้องไม่เกินกว่า ๑ : ๑๐๐๐

(๔) เครื่องสูบน้ำเสีย จะเป็นแบบใดก็ได้ (แบบจุ่มแช่ในบ่อพักน้ำเสีย แบบนอกบ่อพักน้ำเสีย) แต่การสูบน้ำจะต้อง

ก. ระดับหยุดสูบน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับท้องที่ระบายน้ำเข้า

ข. ระดับเริ่มสูบน้ำอยู่สูงกว่าระดับหยุดสูบน้ำไม่ต่ำกว่า

๑.๐๐ เมตร

ค. ปริมาณน้ำเสียระหว่างระดับสูบน้ำในบ่อพักน้ำเสียต้องไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๔ ส่วน ของปริมาณน้ำเสียรวมทั้งโครงการ

(๕) แนวท่อระบบการระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนกับน้ำธรรมชาติ

(๖) บ่อพักที่ระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์

จัดให้บ่อหนึ่งต่อสองแปลง

ทั้งนี้ ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน

(๗) บ่อตรวจการระบายน้ำต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอให้สามารถลงไปขุดลอกหรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำได้ที่จุดบรรจบท่อระบายน้ำที่สำคัญตามความเหมาะสม

(๘) กรณีพื้นที่ที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำแตกต่างกันให้แสดง

ก. เส้นระดับความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดง
แนวเส้นท่อระบายน้ำโดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดลอก
หรือถมสูงขึ้นจากระดับเดิมด้วย

(๕) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง
หากเป็นลำรางสาธารณะให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่
จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบ
รายละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อต้น
ทั้งหมด รวมทั้งรายละเอียดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๒ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๒.๑ น้ำที่ผ่านการเข้ามาแล้วจะถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัด
ให้มีคุณสมบัติไม่ต่ำกว่ามาตรฐานน้ำทิ้งของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
หรือกฎหมายอื่นที่บังคับในท้องถิ่นนั้นเสียก่อน จึงจะระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๒.๒ ระบบบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะ
แต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวมน้ำเสียมารับบำบัดเป็นจุดเดียว
หรือหลายจุดก็ได้และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด
ให้แสดงให้ปรากฏในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการที่ตรวจรับรองจากวิศวกร
ที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพ

๑๒.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง
ที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา สำหรับประเภทระบบกลาง

ต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่พาหนะเข้าถึงได้ โดยเป็นทางเฉพาะกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสียและการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง

หมวด ๕

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ ๑๓ ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ดินถนน สำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร ความกว้างของเขตทางวัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อย ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ ๑๔

ข้อ ๑๔ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทาง (ผิวจราจรและทางเท้า) เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

๑๔.๑ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๕ ไร่ ต้องมี

(๑) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๒) โดยมีความกว้างของผิวจราจร ๖.๐๐ เมตร

(๓) ทางเท้าด้านที่ปักเสาไฟฟ้า

ให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๑.๑๕ เมตร

๑๔.๒ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ - ๒๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๕ - ๕๐ ไร่ ต้องมี

- (๑) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร
- (๒) โดยมีความกว้างของผิวจราจร ๕.๐๐ เมตร
- (๓) ทางเท้าข้างละ ๑.๕๐ เมตร

๑๔.๓ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ๓๐๐ - ๔๕๕ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมี

- (๑) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร
- (๒) โดยมีความกว้างของผิวจราจร ๑๒.๐๐ เมตร
- (๓) ทางเท้าข้างละ ๒.๐๐ เมตร

๑๔.๔ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง ขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมี

- (๑) ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร
- (๒) โดยมีความกว้างของผิวจราจร ๑๓.๐๐ เมตร
- (๓) ทางเท้าข้างละ ๒.๐๐ เมตร
- (๔) รัศมีการเลี้ยวโค้งที่ทางเลี้ยว
หรือทางแยกไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๕ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของผิวจราจรและทางเท้าไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๔ นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๖ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐ เมตร และไม่ควรถูกให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐ เมตร

ข้อ ๑๗ ถนนที่เป็นถนนปลายทางต้องจัดให้มีที่กัลดัรถทุกระยะ ๑๐๐ เมตร และที่ปลายตันที่กัลดัรถ ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๗.๑ กรณีที่เป็นวงกลม ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๗.๒ กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร ทั้งสองด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๗.๓ กรณีเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๗.๔ กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๑๘ ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ากว้าง ๓.๐๐ เมตร ให้จัดในบริเวณต่อไปนี้

๑๘.๑ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ เว้นแต่กรณีที่ดินติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๑๘.๒ ตลอดความยาวทุกด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงใหญ่

๑๘.๓ ตลอดความยาว ๒ ฟังถนน เป็นระยะทางข้างละ ๕๐.๐๐ เมตร

นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ ๓๐.๐๐ เมตรขึ้นไป เว้นแต่ถนนตามข้อ ๑๔.๓ และข้อ ๑๔.๔

ข้อ ๑๕ ทางเท้า

๑๕.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๓ ทั้งนี้ ความกว้างทางเดินเท้าสุทธินับจากเขตแปลงที่ดินต้องไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

๑๕.๒ ระยะยกระดับสูงกว่าผิวจราจรระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร สม่่าเสมอกันไปตลอดความยาวถนน ยกเว้นถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านแฝด หรือบ้านแถว จะไม่ทำเป็นทางเท้ายกระดับก็ได้

๑๕.๓ วัสดุปูทางเท้าต้องเป็นคอนกรีตหรือแอสฟัลท์คอนกรีต รองด้วยพื้นวัสดุที่บดอัดจนมีความแน่น

๑๕.๔ ขอบทางเท้าต้องเป็นคันหินสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร

๑๕.๕ จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลง โดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม โดยทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกให้ทำผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๒๐.๓

๑๕.๖ การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินเท้า ต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษ ขนาดอย่างน้อย ๑.๐๐ x ๑.๐๐ เมตร

ข้อ ๒๐ ระดับความสูงของหลังถนน

๒๐.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๒๐.๒ ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๒๐.๓ ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลต์ติดคอนกรีตหรือลาดยางแอสฟัลต์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่นตามมาตรฐานของกรมโยธาธิการ

ข้อ ๒๑ ความลาดชันและทางเลี้ยว

๒๑.๑ ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วนต่อทางราบ ๑๐๐ ส่วน

๒๑.๒ ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗ เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๒ การปาดมุมถนน

๒๒.๑ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

๒๒.๒ ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๕๐ องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๓ สะพาน สะพานทอและทอลอด

๒๓.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างเกินกว่า ๓.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

๒๓.๒ ถ้าลำรางสาธารณประโยชน์กว้างต่ำกว่า ๓.๐๐ เมตร จะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานทอหรือใช้ทอลอด ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานหรือเจ้าพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ ๒๔ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียนทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง และวัสดุสะท้อนแสงตามทางแยก

ข้อ ๒๕ ต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิง ให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น

หมวด ๖

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุขโลก

ข้อ ๒๖ ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๒๖ ระบบประปา

ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาส่วนภูมิภาค หรือ การประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณีสามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น กรณีที่หน่วยงานดังกล่าวไม่สามารถให้บริการได้หรือที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ เช่นวานั้น ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปา ต้องขอรับสัมปทาน การจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยงานราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

หมวด ๗

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๒๗ การดำเนินการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการผังเมือง ให้อยู่ภายใต้ บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๘

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม

การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ ๒๘ การกันพื้นที่เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๒๘.๑ ต้องจัดให้มีพื้นที่เพื่อจัดทำสวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา จำนวน ๑ แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่าย

พื้นที่ดังกล่าวจะต้องอยู่ในบริเวณ มีขนาดและรูปแบบที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย และไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่

๒๕.๒ การจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุกๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน

๒๕.๓ ต้องจัดให้มีที่ทำการสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๓๐ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๕

ทวี มีนวงษ์

ผู้ว่าราชการจังหวัดร้อยเอ็ด

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด